

Unterschutzstellung schützenswerter Bauten

Beilage 4 zum Planungsbericht

Bericht zu den Einwendungen (gemäss Art. 11 Abs. 2 Baugesetz)

1 Vorbemerkungen

1.1 Öffentliche Auflage

Gestützt auf Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 wurden die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung vom 4. November bis 4. Dezember 2022 öffentlich aufgelegt. Sämtliche von der Unterschutzstellung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit Schreiben vom 12. Oktober 2022 über die öffentliche Auflage informiert. Innerhalb der Auflagefrist konnten beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erhoben werden.

1.2 Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur vorgeschlagenen Inventarliste äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen einfliessen. Insgesamt wurden 12 schriftliche Einwendungen zur Unterschutzstellung beim Gemeinderat eingegeben.

1.3 Bericht zu den Einwendungen

Gemäss Art. 11 Abs. 2 Baugesetz sind alle Einwendungen und Stellungnahmen im Bericht zu dokumentieren. Der Bericht zu den Einwendungen ist Teil der Vorlage zur Teilrevision «Unterschutzstellung schützenswerter Bauten», über die von der Gemeindeversammlung entschieden wird.

1.4 Beschlussfassung

Über die «Unterschutzstellung schützenswerter Bauten» wird die Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2023 befinden. Gestützt auf Art. 11 Abs. 3 Baugesetz ist der Beschluss der Gemeindeversammlung im Amtsblatt auszuschreiben und während 20 Tagen mit den Unterlagen und dem Planungsbericht öffentlich aufzulegen. Personen mit schutzwürdigem Interesse an der Aufhebung der Änderung des Beschlusses können während dieser Frist gegen die Änderungen beim Regierungsrat Rekurs erheben.

2 Einwendungen

2.1 Allgemeine Bemerkungen zu den Einwendungen

Die Unterschutzstellung im Inventar NHG bedeutet nicht, dass in den betreffenden Objekten nichts mehr verändert werden darf. Soll ein wertvolles Gebäude den zukünftigen Generationen erhalten bleiben, muss es den Bedürfnissen der Zeit angepasst werden. Die Erhaltungsbemühungen sind eine ständige gemeinsame Suche nach Lösungen, in denen sich die Bedürfnisse der Bauherrschaft mit den denkmalpflegerischen Erhaltungszielen vereinen lassen.

Die mit der gegenwärtig bearbeiteten Teilrevision der Nutzungsplanung vorgesehene Regelung bringt keine Neuerung, welche von der bisherigen Praxis grundlegend und erschwerend abweicht. Im Gegenteil wurde versucht, im Interesse der Eigentümer eine Rechtsform zu finden, die die bisherige bewährte Praxis möglichst weiterführt. Sie wurde nicht zuletzt gerade deshalb erarbeitet, um keine für die Eigentümerschaften unangenehme überbordende zusätzliche Bürokratie entstehen zu lassen. In Anbetracht der laufenden Praxis kann die Ergänzung der Bauordnung betreffend Schutzobjekte im Sinne des NHG nicht als schwerwiegender zusätzlicher Eingriff in das Eigentum angesehen werden.

2.2 Beurteilung der einzelnen Einwendungen

Nr.	Einwendung resp. Antrag	Beurteilung	Entscheid Gemeinderat
1	Löschung der Liegenschaft VS Nr. 10 auf GB Nr. 34 aus dem Hinweisinventar resp. aus der Kategorie C.	Das Hinweisinventar beinhaltet den historischen Gebäudebestand der Gemeinde Stetten und dient als Grundlage für die Unterschutzstellung. Für Gebäude, welche nicht als A- oder B-Objekt eingestuft werden, ändert sich gegenüber dem heutigen Zustand nichts. Die Einstufung als C-Objekt bedeutet, dass eine Unterschutzstellung des Objekts von den Inventarisatoren in Erwägung gezogen wurde, das Objekt aber nicht unter Schutz gestellt wird.	Einwendung wird abgelehnt.
2	Löschung der Liegenschaft VS Nr. 401 auf GB Nr. 1073 aus dem Hinweisinventar resp. aus der Kategorie C.	Das Hinweisinventar beinhaltet den historischen Gebäudebestand der Gemeinde Stetten und dient als Grundlage für die Unterschutzstellung. Für Gebäude, welche nicht als A- oder B-Objekt eingestuft werden, ändert sich gegenüber dem heutigen Zustand nichts. Die Einstufung als C-Objekt bedeutet, dass eine Unterschutzstellung des Objekts von den Inventarisatoren in Erwägung gezogen wurde, das Objekt aber nicht unter Schutz gestellt wird.	Einwendung wird abgelehnt.
3	Keine Unterschutzstellung der Liegenschaft VS Nr. 31 auf GB Nr. 87 (B-Objekt).	Das Gebäude Obere Wassergasse 1 ist ein ins 18. oder frühe 19. Jahrhundert zurückreichendes Bauernhaus. Trotz einigen Veränderungen beim Einbau von Wohnräumen im Ökonomieteil im 20. Jahrhundert ist die charakteristische Gliederung mit Wohnteil, Stall und Tenn noch ablesbar. Mit seiner prägnanten, zur Dorfstrasse giebelständigen Stellung an der Kreuzung der Wassergasse ist das ehemalige Bauernhaus ein für das Ortsbild wichtiger Bau. Es ist ein für Stetten geschichtlich und ortsbaulich wertvoller Bau, der den Dorfkern wesentlich mitprägt. Diese Einschätzung hat sich auch bei Begehung des Innern bestätigt.	Einwendung wird abgelehnt.
4	Entlassung der Liegenschaften VS Nr. 7 auf GB Nr. 51 und VS Nr. 17 auf GB Nr. 776 aus dem Hinweisinventar resp. aus der Kategorie C.	Das Hinweisinventar beinhaltet den historischen Gebäudebestand der Gemeinde Stetten und dient als Grundlage für die Unterschutzstellung. Für Gebäude, welche nicht als A- oder B-Objekt eingestuft werden, ändert sich gegenüber dem heutigen Zustand nichts. Die Einstufung als C-Objekt bedeutet, dass eine Unterschutzstellung des Objekts von den	Einwendung wird abgelehnt.

		Inventarisatoren in Erwägung gezogen wurde, das Objekt aber nicht unter Schutz gestellt wird.	
5	Keine Unterschutzstellung der Liegenschaft VS Nr. 39 auf GB Nr. 84 (B-Objekt).	Das Gebäude VS Nr. 39, Dorfstrasse 38 ist ein 1854 erbautes Bauernhaus und zeigt eine zeittypische, stattliche Bauweise mit grosszügigem Ökonomie- und Wohnteil. Es gehört zu der im 19. Jahrhundert entstandenen Siedlungserweiterung im Westen von Stetten und hat heute als samt Umgebung gut erhaltenes ehemaliges Bauernhaus eine grosse ortsbauliche Bedeutung im Dorfkern. Das gemauerte Gebäude weist sowohl am Äusseren wie auch im Innern viel Substanz und Gestaltungselemente aus der Bauzeit auf. Neben den bauoriginalen Öffnungen von Fenstern und Tenntor sind im Innern die Grundstruktur sowie verschiedene Ausstattungselemente erhalten, u.a. zwei bauzeitliche Stubenausstattungen mit Kachelofen und Täfer. Das ehemalige Bauernhaus ist in den letzten Jahrzehnten verschiedentlich umgebaut worden, u.a. wurde das Dach ausgebaut. Es handelt sich aber um ein schön renoviertes und auch nach den Umbauten gut erhaltenes historisches Gebäude. Das spätklassizistische ehemalige Bauernhaus ist daher ein für Stetten geschichtlich und ortsbaulich wertvoller Bau, der den westlichen Dorfkern wesentlich mitprägt. Diese Einschätzung hat sich auch bei Begehung des Innern bestätigt.	Einwendung wird abgelehnt.
6	Keine Unterschutzstellung der Liegenschaft VS Nr. 19 auf GB Nr. 26 (B-Objekt).	Das Gebäude ist ein in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts entstandenes ehemaliges Bauernhaus und gehört zu wenigen noch gut erhaltenen historischen Gebäuden in Stetten. Es ist zudem ein wichtiger Teil der dichten Bebauung mit historischen Gebäuden im östlichen Dorfkern. Neue Erkenntnisse diesbezüglich haben sich durch das Einwendungsschreiben oder bei der Behandlung der Einwendungen nicht ergeben.	Einwendung wird abgelehnt.
7	Keine Unterschutzstellung der Liegenschaft VS Nr. 65 auf GB Nr. 7 (B-Objekt).	In der Einwendung wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass im Inventarblatt von 1998 dem Gebäude keine Bedeutung zugeschrieben wurde, hingegen eine gute ortsbauliche Einpassung. Die Gemeinde hat vor der Inventarfestsetzung, gestützt auf das teilweise bereits veraltete Hinweisinventar, eine fachliche Neueinschätzung der Gebäude vornehmen lassen. Diese Neueinschätzung kommt zum Schluss, dass der Bau als gut erhaltenes und zeittypisches Bauernhaus aus dem frühen 20. Jahrhundert für Stetten wertvoll ist. Bei der Begehung des Innern hat sich bestätigt, dass es sich um ein beispielhaft gut erhaltenes Bauernhaus mit viel bauoriginaler Ausstattung handelt, welches zudem ein ortsbaulich wertvoller Teil des nördlichen Siedlungsrandes ist.	Einwendung wird abgelehnt.

		<p>Zu den Erhaltungszielen gemäss Einwendung und Fragen vor Ort:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anhand vieler bereits realisierter Projekte zeigt sich, dass die mit der Unterschutzstellung auftretenden Einschränkungen verhältnismässig bleiben und eine Modernisierung der Wohnverhältnisse in ehemaligen Bauernhäusern möglich ist. • Das Vorhaben, ein Doppelfamilienhaus zu machen, sollte aufgrund der von der Denkmalpflege erörterten Möglichkeiten problemlos möglich sein. • Ein Wohnungsausbau der Scheune mit neuer Erschliessung und ein Garagenanbau auf der Ostseite ist aus denkmalpflegerischer Sicht möglich. • Unter Rücksichtnahme auf die historische Substanz und die Gestaltung ist auch eine Balkonanbaute westseitig nicht ausgeschlossen. • Ein Dachausbau mit gestalterisch gut eingepassten Gauben wäre ebenfalls möglich. • Einzelne Wanddurchbrüche sind unter Berücksichtigung der Statik möglich. • Beide bauzeitlichen Kachelöfen sind schützenswert, ebenso die Ausstattung mit gestemmtem Täfer, Türen und Riemenböden. Diese Ausstattung soll wo möglich erhalten bleiben, muss aber nicht zwingend integral bestehen bleiben. Der Erhalt ist projektspezifisch zu bestimmen. • Die Erstellung einer Aussenisolation ist auch bei einem Baudenkmal nicht grundsätzlich ausgeschlossen, insbesondere wenn es der Erhaltung der Innenausstattung wie Täfer und Decken etc. zugutekommt. Allerdings muss zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbilds und des architektonischen Ausdrucks auch die Gestaltung der Fenster- und Türeinfassungen entsprechend gestaltet werden. 	
8	Keine Unterschutzstellung der Liegenschaft VS Nr. 11 auf GB Nr. 111 (B-Objekt).	Das Gebäude ist ein Ende des 19. Jahrhunderts erbautes und bis heute gut erhaltenes Bauernhaus mit bescheidenem Wohnhaus und grosszügigem Ökonometeil. An der Lohnemerstrasse bildet es einen ortsbaulich wichtigen Auftakt des nördlichen Dorfeingangs in das ehemalige Bauerndorf. Es ist damit geschichtlich und ortsbaulich wertvoll für Stetten. Bei der Begehung hat sich bestätigt, dass es sich um ein Gebäude mit viel bauoriginaler Bausubstanz handelt.	Einwendung wird abgelehnt.

9	<ul style="list-style-type: none"> • Streichung der Liegenschaft VS Nr. 115 auf GB Nr. 437 aus der Kategorie C. • Vier weitere Vorschläge zur Unterschutzstellung: <ul style="list-style-type: none"> – «Brunnenschacht auf GB Nr. 16» – «Vogelhärd» – «Huberhaus» – «Seilbahnstation» 	<p>Das Hinweisinventar beinhaltet den historischen Gebäudebestand der Gemeinde Stetten und dient als Grundlage für die Unterschutzstellung. Für Gebäude, welche nicht als A- oder B-Objekt eingestuft werden, ändert sich gegenüber dem heutigen Zustand nichts. Die Einstufung als C-Objekt bedeutet, dass eine Unterschutzstellung des Objekts von den Inventarisatoren in Erwägung gezogen wurde, das Objekt aber nicht unter Schutz gestellt wird.</p> <p>Die vier Vorschläge zur Inventaraufnahme wurden geprüft. Eine Schutzwürdigkeit konnte beim Brunnenschacht auf GB Nr. 16 festgestellt werden.</p>	<p>Die Einwendung betreffend der Liegenschaft VS Nr. 115 auf GB Nr. 437 wird abgelehnt.</p> <p>Der Brunnenschacht auf GB Nr. 16 wird nachträglich in das Inventar als B-Objekt aufgenommen.</p>
10	<p>Keine Unterschutzstellung der Liegenschaft VS Nr. 52 auf GB Nr. 47 (B-Objekt).</p>	<p>Schutzwürdigkeit: Nach der Begehung hat sich bestätigt, dass die historische Grundsubstanz im Innern in grossen Teilen erhalten ist. Das stattliche, 1832 erbaute Gebäude ist als langjährige Gastwirtschaft auch sozialgeschichtlich bedeutsam. Es nimmt nicht nur ortsbaulich eine zentrale Lage ein, sondern hatte dadurch auch eine wichtige Funktion im Dorfleben. Bautypologisch ist das heute noch gut erkennbar, auch wenn es heute nicht mehr als Wirtschaft genutzt wird.</p> <p>In der Einwendung wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass im Inventarblatt von 1998 das Gebäude als Einzelobjekt ohne Besonderheiten beschrieben wurde, hingegen mit einer ortsbaulichen Bedeutung. Die Gemeinde hat vor der Inventarfestsetzung eine fachliche Neueinschätzung der Gebäude vornehmen lassen, ausgehend von dem teilweise bereits veralteten Hinweisinventar. Diese Neueinschätzung kommt zum Schluss, dass das ehemalige Bauern- und Gasthaus mit seiner überlieferten Substanz ein wichtiger Teil des Ortsbilds und der Geschichte von Stetten ist.</p> <p>Der südliche Anbau besteht bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts als Ökonomieteil. Typologisch ist das auch am Kellerfenster auf der Südseite erkennbar. Die dem Restaurant dienende Aufstockung mit Flachdach datiert spätestens von Beginn des 20. Jahrhunderts. Er zeigt die für die Zeit typischen grossen zweiflügligen Fenster mit Kunststein-Einfassungen und Jalousieläden. Der profilierte Dachabschluss gibt den Hinweis, dass die Aufstockung (Saalnutzung mit Aussicht) möglicherweise bereits im späten 19. Jahrhundert für die Gastwirtschaft erstellt wurde.</p> <p>Es wird empfohlen, die Baugeschichte anhand eines baugeschichtlichen Detailinventars aufarbeiten zu lassen, um die Schutzwürdigkeit der einzelnen Elemente detaillierter zu bestimmen.</p>	<p>Einwendung wird abgelehnt.</p>

11	Keine Unterschutzstellung der Liegenschaft VS Nr. 20 auf GB Nr. 25 (B-Objekt).	<p>Schutzwürdigkeit: Bei der Begehung im Innern hat sich bestätigt, dass es sich um eines der ältesten Häuser von Stetten handelt. Die Fachwerkkonstruktion lässt sich ins 17. oder frühe 18. Jahrhundert datieren. Man kann vor Ort feststellen, dass das Zusammenspiel des historischen Sichertriegels mit der charakteristischen Giebelfassade mit Ziegelschirm und der Dachfläche einen hohen Wert für das Ortsbild aufweist. Mit seiner interessanten Baugeschichte bezeugt es auch die Entwicklung der bäuerlichen Bauten im 19. Jahrhundert. Im Erdgeschoss sind noch entsprechende Ausstattungselemente erhalten. Daher bestätigt sich, dass es die Kriterien nach NHG als Schutzobjekt erfüllt.</p> <p>Weiter hat sich gezeigt, dass auch mit dem Umbau in den 1980er Jahre die historische Grundsubstanz im Innern erhalten wurde und in die modernisierte Wohnform gut integriert werden konnte. Daher ist davon auszugehen, dass auch bei künftigen Renovierungen das Innere gut miteinbezogen werden kann.</p> <p>Die in der Einwendung vorgeschlagene Spezialbehandlung dieses Gebäudes, bei welcher nur das Äussere erhalten werden soll, erachten wir daher für nicht begründet, denn die Erhaltung der Grundstruktur ermöglicht die angestammte Nutzung als Wohngebäude.</p>	Einwendung wird abgelehnt.
12	Keine Unterschutzstellung der Liegenschaft VS Nr. 18 auf GB Nr. 27 (B-Objekt).	<p>Schutzwürdigkeit: Nach der Begehung im Innern hat sich bestätigt, dass es sich um eines der ältesten Häuser von Stetten handelt und die Grundstruktur spätestens aus dem 17. Jahrhundert datiert. Daher ergeben sich keine neuen Erkenntnisse, die darauf hinweisen, dass es kein schutzwürdiges Objekt ist.</p> <p>Vor Ort konnte erörtert werden, dass der Garagenanbau unter Pultdach nicht schützenswert ist und dass die Scheune zum Wohnen ausgebaut werden kann.</p> <p>In der Einwendung wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass im Inventarblatt von 1998 dem Gebäude als Einzelobjekt keine besondere Bedeutung zugeschrieben wurde, hingegen eine ortsbauliche Bedeutung. Die Gemeinde hat vor der Inventarfestsetzung eine fachliche Neueinschätzung der Gebäude vornehmen lassen, ausgehend von dem teilweise bereits veralteten Hinweisinventar. Diese Neueinschätzung kommt zum Schluss, dass der Bau mit seiner überlieferten, mindestens aus dem 17. Jahrhundert stammenden Substanz, geschichtlich ein wichtiger Teil des dicht bebauten Dorfkerns bereits in der Frühen Neuzeit ist.</p>	Einwendung wird abgelehnt.

		<p>Beim Wohnteil, der in den 1970er Jahren umgebaut wurde, hat man die wertvolle bauoriginale Grundstruktur mit Binnenwänden, Deckenbalkenlagen und Gewölbekeller erhalten. Die historische Ausstattung wurde damals in diesem Teil des Hauses entfernt. Im östlichen Teil des Gebäudes ist noch Ausstattung aus dem 19. Jahrhundert erhalten. Es bestätigt sich somit, dass die Beurteilung im Inventar korrekt ist. Das Gebäude ist als für die Geschichte von Stetten wertvolles Baudenkmal einzustufen.</p>	
--	--	---	--